

Brf Kaj 33
Org nr 769612-7849

Årsredovisning

för räkenskapsåret 2011

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- noter	8

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

fl



cus 

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2005-07-13. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-05-24 och nuvarande stadgar registrerades 2005-07-13 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Fastigheten, som förvärvades 2006, ligger i Malmö Kommun och har beteckningen Torrdockan 4. Fastigheten bebyggdes under 2006-2007 (värdeår 2007) och består av 2 flerbostadshus. Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade genom Folksam. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen. Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Föreningens byggnader utgörs av 76 lägenheter som upplåts med bostadsrätt och 2 lokaler som upplåts med hyresrätt. Till fastigheten hör även 15 parkeringsplatser och 68 garageplatser som hyrs ut till föreningens medlemmar. Den totala boytan enligt taxeringsbesked uppgår till 6647 kvm.

Lägenhetsfördelning:

1 st 1 rum och kök
30 st 2 rum och kök
34 st 3 rum och kök
11 st 4 rum och kök

Kontrakten på föreningens lokaler löper enligt följande:

<u>Verksamhet</u>	<u>Yta</u>	<u>Löptid t o m</u>
Reklambyrå	53 kvm	2013-08-31
Mäklarverksamhet	53 kvm	2013-10-31

I fastigheten finns även nedanstående gemensamhetsanläggning:

Gemensamhetsanläggning:

Övernattningslägenhet

Förvaltning

Fastighets AB Frontnine har biträtt styrelsen med den ekonomiska förvaltningen. Cymko Förvaltning AB har ansvarat för fastighetsskötsel.

Avtal

Internet uppkopplingstyp

Leverantör

Telia

33

fh

JS

ais Q Y

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Som en del av det allmänna underhållet har styrelsen beslutat om spolning av större delen av våra lägenheter i början av 2012 samt gett vår förvaltare i uppdrag att byta filter i alla våra lägenheter och smörja samtliga öppningsbara fönster och balkongdörrar.

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserad vinst före reservering till yttre fond	995 067
Årets resultat	280 424
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-166 175
Summa fritt eget kapital	1 109 316
Styrelsen föreslår att medlen disponeras så: att i ny räkning överförs	1 109 316

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

328

Ek
[Signature]
[Signature]
[Signature]

Resultaträkning	Not	2011	2010
Nettoomsättning			
Årsavgifter		4 870 200	4 847 147
Hysesintäkter	2	838 445	681 114
Övriga intäkter	3	117 962	30 359
Summa nettoomsättning		5 826 607	5 558 620
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	4	-1 297 410	-1 225 315
Underhållskostnader	5	-139 039	-165 514
Övriga kostnader		-52 732	-57 661
Fastighetsskatt och kommunala fastighetsavgifter		-51 540	-51 540
Personalkostnader	6	-89 515	-67 138
Summa kostnader		-1 630 236	-1 567 168
Avskrivning och nedskrivning av materiella anläggningstillgångar	7, 8	-298 201	-220 545
Rörelseresultat		3 898 170	3 770 907
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		673	1 540
Räntebidrag		121 028	211 800
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut		-3 623 753	-3 347 669
Bankkostnader		-18 671	-9 292
Räntekostnader och liknande resultatposter		-97 023	-73 030
Summa resultat från finansiella poster		-3 617 746	-3 216 651
Resultat efter finansiella poster		280 424	554 256
Skatt			
Skatt ändrad taxering		-	16 938
Årets vinst		280 424	571 194

fl
aus
y

Balansräkning	Not	2011-12-31	2010-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	7	268 916 925	269 154 435
Fastighetsförbättringar	8	546 223	606 914
		269 463 148	269 761 349
Summa anläggningstillgångar		269 463 148	269 761 349
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Skattefordringar		-	16 938
Övriga kortfristiga fordringar		63 293	53 703
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	431 749	441 254
		495 042	511 895
<u>Kassa och bank</u>	10	10 797	301 454
Summa omsättningstillgångar		505 839	813 349
Summa tillgångar		269 968 987	270 574 698

33

MS   

Balansräkning	Not	2011-12-31	2010-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	11		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Grundinsatser		99 978 000	99 978 000
Upplåtelseavgifter		78 672 000	78 672 000
Fond för yttre underhåll		600 051	433 876
		179 250 051	179 083 876
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		995 067	590 048
Årets vinst		280 424	571 194
Avsättning till fond för yttre underhåll		-166 175	-166 175
		1 109 316	995 067
Summa eget kapital			
		180 359 367	180 078 943
Långfristiga skulder			
Checkräkningskredit	12	1 355 918	1 663 628
Skulder till kreditinstitut	13	86 950 000	87 210 000
Summa långfristiga skulder		88 305 918	88 873 628
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	260 000	260 000
Leverantörsskulder		1 733	337 232
Skatteskulder		67 679	110 583
Övriga kortfristiga skulder		21 600	29 615
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	952 690	884 697
Summa kortfristiga skulder		1 303 702	1 622 127
Summa eget kapital och skulder			
		269 968 987	270 574 698
Ställda säkerheter	15	91 200 000	91 200 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga


 MS  Y

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Byggnaden skrivs av enligt en progressiv annuitetsplan över 100 år. För räkenskapsåret motsvarar avskrivningen 0,14 % av byggnadens anskaffningsvärde. Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Lokalinredning och elanläggning skrivs av enligt en rak avskrivningsplan över 10 år.

I de fall en tillgångs redovisade värde skulle överstiga dess beräknade återvinningsvärde skrivs tillgången omedelbart ner till sitt återvinningsvärde.

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt. Skatteskulder/-fordringar värderas till vad som enligt föreningens bedömning ska erläggas till eller erhållas från Skatteverket.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Antalet anställda

I likhet med tidigare år har föreningen under året inte haft några anställda. Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

333

MS



Y

Not 2 Hyresintäkter

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Hyresintäkter garage och p-platser	634 313	536 402
Hyresintäkter lokaler	144 132	144 712
Hyresintäkter bostäder	60 000	-
Summa	<u>838 445</u>	<u>681 114</u>

Not 3 Övriga intäkter

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Bredbandtillägg	57 750	-
Gästlägenhet	41 400	20 000
Övriga intäkter	18 812	10 359
Summa	<u>117 962</u>	<u>30 359</u>

Not 4 Driftskostnader

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
El	-166 313	-167 821
Uppvärmning	-392 153	-426 532
Vatten och avlopp	-137 935	-127 802
Renhållning	-76 145	-67 236
Förvaltning ekonomisk	-75 000	-81 232
Förvaltning ekonomisk utöver avtal	-21 377	-11 993
Förvaltning teknisk	-116 580	-156 070
Kabel-TV	-60 648	-59 325
Försäkringar	-45 528	-46 851
Telefon och port	-3 663	-2 321
Konsultarvoden	-28 813	-
Snöröjning	-14 269	-44 905
Bredband	-157 167	-
Bevakning	-1 819	-3 601
Juridiska åtgärder	-	-29 625
Summa	<u>-1 297 410</u>	<u>-1 225 314</u>

313
cus


Not 5 Underhållskostnader

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Reparation och underhåll, inre allmänt	-57 326	-37 465
Reparation och underhåll, yttre allmänt	-24 767	-64 484
Reparation och underhåll, hissar	-33 667	-44 404
Reparation och underhåll, lokaler	-1 254	-
Reparation och underhåll, övrigt	-11 350	-7 662
Förbrukningsmaterial	-10 675	-11 500
Summa	<u>-139 039</u>	<u>-165 515</u>

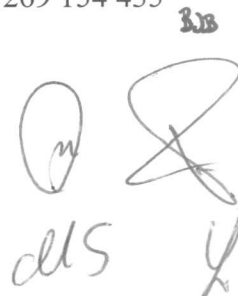
Not 6 Personalkostnader

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Styrelsearvode	-69 595	-52 980
Sociala avgifter	-19 920	-14 158
Summa	<u>-89 515</u>	<u>-67 138</u>

Not 7 Byggnader och mark

	<u>2011-12-31</u>	<u>2010-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	269 850 000	269 850 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	269 850 000	269 850 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-695 565	-475 020
Årets avskrivningar	-237 510	-220 545
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-933 075</u>	<u>-695 565</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>268 916 925</u>	<u>269 154 435</u>
Specifikation av utgående restvärde		
Byggnad	168 716 925	168 954 435
Mark	100 200 000	100 200 000
Summa	<u>268 916 925</u>	<u>269 154 435</u>

3.13



Handwritten signatures and initials are present at the bottom right of the page, including a large signature and the initials 'MS' and 'X'.

	<u>2011-12-31</u>	<u>2010-12-31</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	105 878 000	105 878 000
Taxeringsvärde mark	28 276 000	28 276 000
Summa	<u>134 154 000</u>	<u>134 154 000</u>

Not 8 Fastighetsförbättringar

	<u>2011-12-31</u>	<u>2010-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	606 914	-
Nyanskaffningar	-	606 914
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>606 914</u>	<u>606 914</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-	-
Årets avskrivningar	-60 691	-
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>546 223</u>	<u>606 914</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>546 223</u>	<u>606 914</u>
Specifikation av utgående restvärde		
Lokalinredning	320 098	355 664
Elanläggningar	226 125	251 250
	<u>546 223</u>	<u>606 914</u>

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2011-12-31</u>	<u>2010-12-31</u>
Förutbetalda försäkringspremier	14 868	15 793
Förutbetald kabel-TV	15 858	14 998
Förutbetald bredband	34 496	-
Förutbetald garantiprovision	225 090	289 940
Snöröjning	37 500	-
Upplupna räntebidrag	29 585	51 773
Upplupna elintäkter	73 487	66 700
Övriga poster	865	2 050
Summa	<u>431 749</u>	<u>441 254</u>

fl
als
Bj
y

Not 10 Kassa och bank

	<u>2011-12-31</u>	<u>2010-12-31</u>
Transaktionskonto	-	296 454
Handkassa	10 797	5 000
Summa	<u>10 797</u>	<u>301 454</u>

Not 11 Eget kapital

	<u>Insats- kapital</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserad vinst</u>	<u>Årets resultat</u>
Eget kapital 2009-12-31	178 650 000	267 701	235 450	354 598
Reservering till yttre fond	-	166 175	-166 175	-
Ianspråktagande av yttre fond			-	-
Balansering av föregående års resultat			354 598	-354 598
Årets resultat				<u>571 194</u>
Eget kapital 2010-12-31	178 650 000	433 876	423 873	571 194
Reservering till yttre fond	-	166 175	-166 175	-
Ianspråktagande av yttre fond			-	-
Balansering av föregående års resultat			571 194	-571 194
Årets resultat				<u>280 424</u>
Eget kapital 2011-12-31	178 650 000	600 051	828 892	280 424

Not 12 Checkräkningskredit

	<u>2011-12-31</u>	<u>2010-12-31</u>
Beviljad kredit	3 000 000	3 000 000
Utnyttjat kreditbelopp	-1 355 918	-1 663 628
Outnyttjat kreditbelopp	<u>1 644 082</u>	<u>1 336 372</u>

303

fl
n
ms y

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats	Lånebelopp 2011-12-31	Lånebelopp 2010-12-31	Villkors- ändringsdag
Swedbank Hypotek	4,91 %	19 030 000	19 030 000	2013-03-25
Swedbank Hypotek	3,04 %	22 170 000	22 170 000	2014-06-25
Swedbank Hypotek	4,10 %	25 000 000	25 000 000	2012-05-31 *
Swedbank Hypotek	3,43 %	18 300 000	18 300 000	Rörligt
Swedbank Hypotek	3,43 %	2 710 000	2 970 000	Rörligt
Totalt		87 210 000	87 470 000	
Kortfristig del		-260 000	-260 000	
		86 950 000	87 210 000	

* Lånet är räntesäkrat till 3,27 % under perioden 120531-160531.

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2011-12-31</u>	<u>2010-12-31</u>
Upplupna räntor	350 133	270 236
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	496 958	430 291
Upplupet revisionsarvode	17 210	17 085
Upplupna driftskostnader	88 389	153 069
Upplupna underhållskostnader	-	11 237
Övriga poster	-	2 779
Summa	<u>952 690</u>	<u>884 697</u>

Not 15 Ställda säkerheter

	<u>2011-12-31</u>	<u>2010-12-31</u>
Fastighetsinteckningar som säkerheter för skulder till kreditinstitut.	91 200 000	91 200 000
Summa	<u>91 200 000</u>	<u>91 200 000</u>

Fl
ms
y

Malmö 2012- 03-26



Lars Nilsson
Ordförande



Marie Söderström
Marie Söderström



Hans Holst



Jan Gabrielson



Erik Kjellner

Vår revisionsberättelse har lämnats 2012- 04- 03
Öhrlings PricewaterhouseCoopers



Björn Bengtsson
Auktoriserad revisor



MS

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kaj 33, org. nr 769612-7849

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kaj 33 för år 2011.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2011 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till disposition beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Kaj 33 för år 2011.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

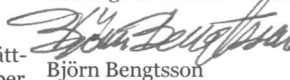
Vi anser att de revisionsbevis vi inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Malmö den 3 april 2012

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Björn Bengtsson

Auktoriserad revisor